

BGer 4A_594/2012 vom 28. Februar 2013

Bundesgericht, 2013-02-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_594_2012

FR: TF 4A_594/2012 du 28 février 2013

IT: TF 4A_594/2012 del 28 febbraio 2013

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions libératoires et qui a donc qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours en dernière instance cantonale (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en matière de droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours est recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi .

On peut certes observer que l'obligation de remettre le profit frauduleux a déjà été constatée, dans son principe, par l'arrêt de la cour cantonale du 11 octobre 2010; toutefois, il s'agissait alors d'un arrêt de renvoi, donc d'une décision incidente, de sorte que le recourant peut l'attaquer à l'occasion de la décision finale (art. 93 al. 3 LTF).

E. 1.2

Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1 p. 247; 136 II 304 consid. 2.4 p. 313). Le Tribunal fédéral applique d'office le droit dont il peut contrôler le respect (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est pas limité par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés ou, à l'inverse, rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 138 II 331 consid. 1.3 p. 336; 137 II 313 consid. 4 p. 317 s.). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 137 III 580 consid. 1.3 p. 584; 135 II 384 consid. 2.2.1 p. 389; 135 III 397 consid. 1.4). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, le Tribunal fédéral ne peut entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel ou sur une question relevant du droit cantonal ou intercantonal que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 135 III 397 consid. 1.4 in fine).

E. 1.3

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 II 353 consid. 5.1 p. 356) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l' art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (ATF 137 II 353 consid. 5.1 p. 356; 136 I 184 consid. 1.2 p. 187). La partie recourante qui se plaint d'arbitraire dans l'appréciation des preuves doit motiver son grief conformément aux exigences de l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62). Une rectification de l'état de fait ne peut être demandée que si elle est de nature à influencer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

E. 1.4

Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF). Toute conclusion nouvelle est irrecevable (art. 99 al. 2 LTF).

E. 2.1

Le recourant reproche principalement à la cour cantonale d'avoir retenu à tort que les conditions d'application de l' art. 423 al. 1 CO étaient réunies.

E. 2.1.1

Selon l' art. 423 al. 1 CO , lorsque la gestion n'a pas été entreprise dans l'intérêt du maître, celui-ci n'en a pas moins le droit de s'approprier les profits qui en résultent.

Cette disposition vise l'hypothèse de la gestion d'affaires imparfaite de mauvaise foi; la gestion d'affaires est qualifiée d'imparfaite lorsqu'elle est entreprise non pas dans l'intérêt du maître, mais dans celui du gérant ou d'un tiers; elle est dite " de mauvaise foi " lorsque son auteur sait ou devrait savoir qu'il s'immisce dans la sphère d'autrui sans avoir de motif pour le faire, commettant ainsi un acte d'usurpation; ce genre d'usurpation est reconnu, notamment, en cas d'utilisation sans droit de la chose d'autrui (ATF 126 III 69 consid. 2a p. 72).

A la suite d'un revirement de jurisprudence, il a été admis que l' art. 423 al. 1 CO est applicable lorsqu'un locataire, procédant à une sous-location non autorisée, excède ainsi les limites du droit que lui confère le contrat et, en sous-louant sans droit la chose d'autrui, empiète sur le patrimoine du bailleur et gère l'affaire d'autrui (ATF 126 III 69 consid. 2b p. 73). Le locataire est de mauvaise foi dès qu'il doit savoir qu'il n'est pas en droit d'utiliser ainsi la chose d'autrui et qu'il s'immisce donc dans les affaires du bailleur (ATF 126 III 69 consid. 2c p. 73). Le bailleur est alors en droit de s'approprier les profits qui résultent de cette immixtion (ATF 126 III 69 consid. 2c p. 73). Lorsqu'une personne loue la chose d'autrui dans son propre intérêt alors qu'elle sait qu'elle n'est pas en droit de le faire, elle s'immisce dans la sphère juridique d'autrui de mauvaise foi et doit remettre tout le profit qu'elle a réalisé (ATF 129 III 422 consid. 4 p. 424 s.).

Contrairement à ce que soutient le recourant, il n'est pas nécessaire, pour que l' art. 423 al. 1 CO soit applicable, que le bail principal ait pris fin. La sous-location non autorisée en cours de bail constitue au contraire un cas caractéristique de gestion imparfaite par le locataire des affaires du bailleur au sens de l' art. 423 al. 1 CO . Il faut cependant que le locataire soit de mauvaise foi, c'est-à-dire qu'il ait dû savoir que les conditions de la sous-location non autorisée ne correspondaient pas à ses obligations contractuelles et qu'il réalisait ainsi un profit illégitime; lorsque ces conditions sont réalisées, le bailleur est en droit de s'approprier

les profits qui résultent de l'ingérence inadmissible dans ses affaires (arrêt 4A_456/2010 du 18 avril 2011, résumé in JdT 2012 II p. 116).

E. 2.1.2

En l'espèce, la cour cantonale a constaté que le recourant, sommé par la bailleresse, avait envoyé un faux contrat de sous-location, faisant apparaître un sous-loyer très inférieur à la réalité. Le recourant ne prétend pas que cette constatation serait arbitraire (art. 97 al. 1 et 106 al. 2 LTF; ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62) et on ne voit pas pourquoi elle le serait (art. 105 al. 2 LTF). Le Tribunal fédéral est donc lié par cet état de fait (art. 105 al. 1 LTF).

Il est évident que si le recourant avait correctement envoyé auparavant une copie du véritable contrat de sous-location et obtenu l'autorisation de sous-louer, il se serait référé à ces échanges antérieurs et n'aurait éprouvé aucun besoin de fournir un document faux. Il faut en déduire que le recourant n'avait pas, avant l'envoi du document faux, communiqué les conditions véritables de la sous-location et obtenu une autorisation de la bailleresse en fonction de ces conditions.

Si le recourant a estimé nécessaire d'envoyer un faux contrat faisant apparaître un sous-loyer nettement inférieur à la réalité, c'est manifestement parce qu'il avait conscience qu'il n'obtiendrait jamais l'autorisation s'il révélait la vérité. En inférant de ces faits que le recourant savait qu'il n'était pas en droit de sous-louer à ces conditions, la cour cantonale n'a pas apprécié les preuves de manière arbitraire (art. 9 Cst.). Elle est parvenue à une conviction, ce qui rend vaine toute discussion sur le fardeau de la preuve (art. 8 CC). Il résulte de l'état de fait retenu que le recourant était de mauvaise foi puisqu'il sous-louait en sachant qu'il n'avait pas le droit de le faire et utilisait ainsi sans droit à son profit la chose d'autrui. En concluant qu'il était de mauvaise foi et que les conditions de l'art. 423 al. 1 CO étaient réunies, la cour cantonale n'a nullement enfreint cette disposition.

Par ailleurs, il ne ressort pas de l'état de fait cantonal - qui lie le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF) - que la bailleresse aurait connu les conditions véritables de la sous-location avant 2006. Le recourant semble affirmer le contraire, mais sans démontrer en aucune façon que l'état de fait cantonal aurait été sur ce point dressé de manière indéfendable.

E. 2.2

Invoquant un abus de droit (art. 2 al. 2 CC), le recourant soutient que la bailleresse ne pouvait pas à la fois résilier le bail et lui réclamer la remise des profits réalisés.

On cherche en vain les raisons pour lesquelles l'attitude de la bailleresse pourrait être considérée comme contradictoire. Il est parfaitement compréhensible qu'un bailleur, trompé par le locataire, souhaite pour l'avenir rompre les relations contractuelles avec lui, tout en réclamant, pour le passé, le profit réalisé de manière illicite par ce dernier. Ces deux voies de droit ne s'excluent pas l'une l'autre et le grief est dépourvu de toute consistance.

E. 2.3

Dès le début de la procédure, le recourant a soutenu, malgré la production d'un faux contrat, que le sous-loyer réellement demandé était justifié en raison des prestations supplémentaires qu'il fournissait à ses frais au sous-locataire. Il ne pouvait donc pas lui échapper, s'agissant de sa ligne de défense, qu'il devait fournir, dès la procédure de première instance, toutes les preuves à l'appui de ses allégations, lesquelles apparaissent difficilement crédibles compte tenu de l'envoi d'un faux document. Si le recourant a véritablement fourni à ses frais des biens ou des services, il devait nécessairement détenir des pièces qui

l'établissent et qu'il fallait produire en temps utile. Il n'y a pas à entendre des témoins pour des faits qui peuvent être établis par des documents. Il apparaît que le recourant a eu tout loisir d'apporter les pièces utiles à l'appui de ses allégations lors de la première procédure devant le Tribunal des baux et loyers. S'il ne l'a pas fait, il ne peut s'en prendre qu'à lui-même. Dans la mesure où des pièces auraient été peu claires, il lui appartenait de s'en expliquer et de solliciter, le cas échéant, des mesures probatoires complémentaires. On ne discerne donc aucune violation des art. 274d al. 3 aCO, 8 CC et 9 Cst.

Quant à l'appréciation des preuves produites, le recourant ne prétend pas qu'elle aurait été arbitraire et ne tente pas d'en faire la démonstration, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner la question sous cet angle (art. 106 al. 2 LTF).

E. 2.4

Invoquant une violation de l' art. 102 CO , le recourant soutient que la cour cantonale ne pouvait pas mettre à sa charge des intérêts moratoires.

L'argumentation qu'il développe à ce propos n'est pas convaincante. Dans le mécanisme de l' art. 423 al. 1 CO , les profits frauduleusement réalisés doivent être remis au maître, de telle sorte que celui-ci soit placé dans la même situation que s'il les avait réalisés lui-même. Or la part illicite des sous-loyers a été encaissée par le recourant mois après mois et celui-ci en a eu la jouissance dès le versement. Il paraît donc légitime qu'il doive payer au maître, pour la jouissance de l'argent pendant le temps écoulé, un intérêt à 5% à compter d'une date moyenne. Cette manière de faire a d'ailleurs déjà été admise par le passé (arrêt 4A_456/2010 du 18 avril 2011 déjà cité, consid. 4).

Le moyen est privé de tout fondement.

E. 3

En définitive, le recours doit être entièrement rejeté. Les frais judiciaires et les dépens doivent être mis à la charge du recourant qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.